

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN FÜR BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE**
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb des GE-2-Gebietes darf der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel LW" in dB(A) je m² von LW" = 65 dB(A) pro m² tags und LW"= 55 dB(A) pro m² nachts (auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Nr.01-03-4 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 09.03.2001) nicht überschritten werden.
Hinweis: Weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben hier von unberührt.
- 1.2 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)**
- a.) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GE 1 und 2-Gebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerk- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- b.) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- c.) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der Ge-1-Gebiete die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und Büroräume nicht zulässig.
- d.) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der GE-2-Gebiete die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)**
- 2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb des GE 1 und 2-Gebietes darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für das GE-2-Gebiet ist die "mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes". Für das GE-1-Gebiet gilt der Bezugspunkt von 16m über NN.
- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des GE-1-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt versiegelten Fläche von max. 0,8 (entspricht 80 % des GE-Gebietes) überschritten werden.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**
- a.) Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
- 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)
- 4.1** Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Einrichtungen nicht zulässig.
- 4.2** Zu den vorhandenen Knicks und zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens 5 m breiter Streifen zusätzlich von Zufahrten freizuhalten.
- 5. FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBIESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Innerhalb der Grünfläche "Parkanlage/Kleintiergehege (Löschwasserteich)" ist ein Regenrückhaltebecken für den erforderlichen Bedarf im Plangebiet mit einem Mindeststauvolumen von 380m² zu errichten.
- 6. GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**
Innerhalb der Grünfläche "Parkanlage/Kleintiergehege" sind maximal 3 bauliche Anlagen und Einrichtungen bis je 20m² zulässig, die der Parknutzung dienen, sowie max. 2 Stallungen bis zu einer maximalen Grundfläche von je 60m² für die nicht gewerbliche Kleintierhaltung.
- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB, i.V. mit § 8a BNatSchG)
- 7.1** Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise herzustellen.
- 7.2** Die Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Teilbereich 2 ist der Sukzession zu überlassen.
- 7.3** Die Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Teilbereich 2 und alle anzupflanzenden Knicks dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden Natur und Landschaft im Teilbereich 1 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- 8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
Zwischen den GE-2-Gebieten und dem Regenrückhaltebecken, dem Regenrückhaltebecken und dem östlich angrenzenden Vorfluter sowie zwischen den GE-2-Gebieten und dem östlich angrenzenden Vorfluter ist jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. der Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr zu sichern.
- 9. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**
Innerhalb der Flächen, in der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind, ist ein 5,0m hoher Lärmschutzwall oder -wand als aktiver Schallschutz - gemessen über 15,5m über NN - zu errichten.
- 10. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.1** Bei der Bepflanzung der Knicks sind standortgerechte, heimische Laubgehölze -entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation- zu verwenden.
(Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen).
- 10.2** Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume -entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation- zu verwenden.
(Die Baumarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen).
- 10.3** Die Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation- zu pflanzen.
(Die Laubgehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen).
- 10.4** Für jede angefangenen 300m² dieser Flächen ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 10.5** Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu pflanzen.
(Die Laubgehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen).
- 11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §92 LBO)**
- 11.1 Gebäudebegrünung:**
Fensterlose Wandflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen von über 50m² sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen.
(siehe Grünordnungsplan)
- 11.2 Zufahrten, Stellplätze:**
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze sind aus durchsickerungsfähigem Material mit einem Mindestfugenanteil von 10% (z.B. Kleingranitpflaster, Klinker, Rasengittersteine, hilfsweise Betonverbundsteine) oder als wassergebundene Decken, soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird, herzustellen.
- 11.3 Grundstückseinfriedungen:**
An den Außenseiten der Wendeanlage sind die Grundstückseinfriedungen um mindestens 1,5m gegenüber dem äußeren Rand der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Zwischen Wendeanlage und Grundstückseinfriedungen sind Anpflanzungen unzulässig.